



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens tjugofemte verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Ann Karlsson

ordförande

Viktoria Karlsson

v ordförande

Sara Anderberg-Hansen

sekreterare

Katarina Mårtensson

ledamot utsedd av HSB Skåne

Nina Hinz

suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann Karlsson och Viktoria Karlsson samt suppleanten Nina Hinz.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-18, vari 10 röstberättigade medlemmar var representerade.

Stämman beslutade att minska antalet styrelsesuppleanter från två till en.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Ann Karlsson

Viktoria Karlsson

Sara Anderberg-Hansen

Nina Hinz

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

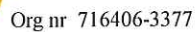
Sven Uno Bruhn

(*Avsagt sig uppdraget*)

Valter Johansson

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. 



Viktoria Karlsson suppleant



Övrigt

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för bostadsrättsförening (2003-390-5 typavvikelse kapitalavgäld, insats), med ändring i § 36.
Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2007-01-08.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Karpen 21, vilken byggdes år 1989.

På fastigheten finns 5 bostadshus.

Fastighetens adresser är Stockholmsvägen 28 A-B, 30 A-B, 32 A-C, 34 A-C,
Postgatan 13 A-B, 15 A-B i Perstorp.

OVK (funktionskontroll och rensning ventilation) är utförd år 2006.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2010.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	4	268
3	4	320
4	6	657
	14	1 245

Lokaler, hyresrätt 1 12

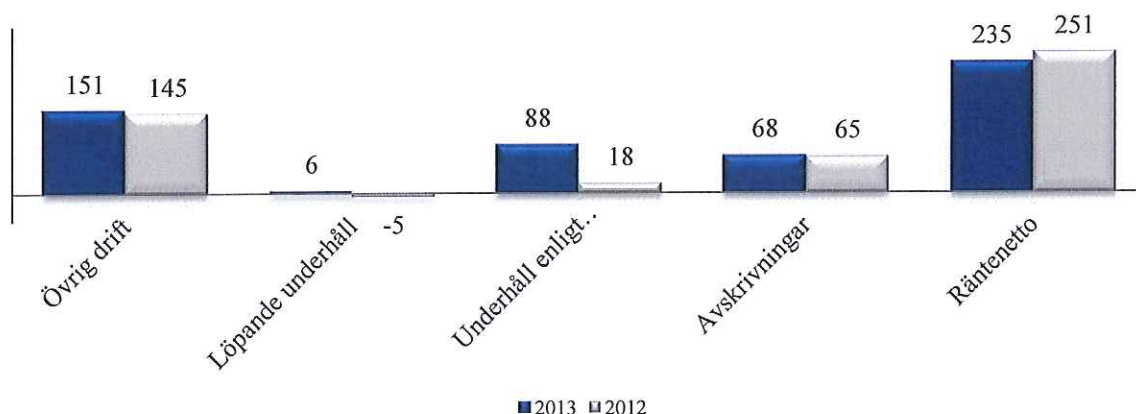
Garage 10

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-08-27

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr





Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

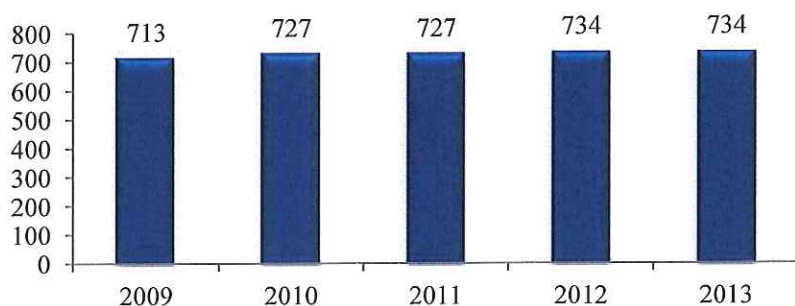
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	939	938	925	924
Rörelseresultat	319	462	523	184
Resultat efter finansiella poster	84	211	239	4
Balansomslutning	7 340	7 325	7 261	7 189
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	734	727	727
Fond för yttre underhåll	647	574	481	230
Låneskuld kr/m ²	4 519	4 582	4 726	4 789
Värme kWh/m ²	152	160	142	171
Vatten kbm/lgh	264	139	170	170

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 734 per kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under året har periodiskt underhåll utförts för kr 87 784

Summan fördelas på följande:

Byte termostatdel	kr	4 094
Iordningställande av lekplats, inköp studsmatta	"	34 620
Rengöring/mossbehandling av yttertak	"	47 250
Byte golvbrunn	"	1 820



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Målning av taksprång
- Målning av samtliga entrédörrar
- Målning av fönster och fönsterdörrar, 1-planshusen
- Byte värmeväxlare (vid behov)
- Byte motoriserad ventil värme
- Byte styr- och reglerenhet tappvatten, vattenburen värme
- Avstängningsventil vatten
- Rensning avloppsledningar dag- och spillvatten
- OVK-besiktning F-system

Utöver ovanstående planerar styrelsen att

- infordra anbud på kall- och varmvattenrör i köken

Ny fastighetstaxering sker år 2015.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat uttag oförändrade årsavgifter fr o m 2014-01-01.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 734 per kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	135 405,48
Årets resultat	83 913,74
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-161 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	87 784,00
Summa till stämman förfogande	146 103,22

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	146 103,22
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	939 333	938 076
Summa intäkter		939 333	938 076
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-458 819	-397 463
Löpande underhåll		-6 066	4 896
Underhåll enligt plan	3	-87 784	-17 956
Avskrivningar		-68 026	-65 410
Summa kostnader		-620 695	-475 933
Rörelseresultat		318 639	462 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 149	2 533
Räntekostnader		-239 874	-253 849
Summa finansiella poster		-234 725	-251 316
Resultat efter finansiella poster		83 914	210 827
Årets resultat		83 914	210 827

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	83 914	210 827
Reservering till fond för yttre underhåll	-161 000	-111 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	87 784	17 956
Resultat efter disposition av underhåll	10 698	117 783

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. §

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 629 670	6 697 696
Summa materiella anläggningstillgångar		6 629 670	6 697 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 630 170	6 698 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		319	307
Avräkningskonto HSB Skåne		5 368	263 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	15 990	12 121
Summa kortfristiga fordringar		21 677	275 616
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	400 000	350 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	350 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	288 047	1 003
Summa kassa och bank		288 047	1 003
Summa omsättningstillgångar		709 724	626 619
SUMMA TILLGÅNGAR		7 339 894	7 324 814

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		654 999	654 999
Fond för yttre underhåll		646 895	573 679
Summa bundet eget kapital		1 301 894	1 228 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		62 189	-75 422
Årets resultat		83 914	210 827
Summa fritt eget kapital		146 103	135 405
Summa eget kapital		1 447 997	1 364 083
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 680 000	5 760 000
Summa långfristiga skulder		5 680 000	5 760 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	622	1 183
Leverantörsskulder		70 515	77 661
Skatteskulder		152	151
Övriga kortfristiga skulder		307	307
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	11	140 301	121 429
Summa kortfristiga skulder		211 897	200 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 339 894	7 324 814
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		11 570 000	11 570 000
Varav i eget förvar		4 793 000	4 793 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		154 175	169 595



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 257 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter övrigt	23 400	22 600
Årsavgifter bostäder	914 376	914 376
Intäkter pant, överlåtelse	1 557	1 100
	939 333	938 076
2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	692
Snöröjning	2 000	1 475
El-avgifter	10 795	11 613
Uppvärmningsavgifter	153 862	152 873
Vatten och avlopp	115 766	60 485
Renhållning	27 616	27 668
Kabel-TV, internet	19 182	18 544
Fastighetsförsäkringspremier	9 259	9 154
Föreningsavgäld	15 420	15 420
Fastighetsskatt	23 318	23 317
Kontorsmaterial, tele, porto	357	357
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	110	0
Externt revisionsarvode	6 963	6 700



Förvaltningsavtal	43 470	41 730
Kostnader pant, överlåtelser	1 688	1 241
Övriga förvaltningskostnader	5 991	3 172
Medlemsavgifter	5 200	5 200
	440 997	379 641

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Arvode styrelsen	5 000	5 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	6 000	6 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga ersättningar och förmåner	1 800	1 800
Sociala avgifter	4 022	4 022
	17 822	17 822

Summa drift**458 819 397 463****Medelantalet anställda**

Föreningen har ingen anställd personal.

3 Underhåll enligt plan**2013 2012**

Bostäder va-sanitet-enl plan	1 820	0
Underhåll inst värmeenl plan	4 094	0
Huskropp tak-enl plan	47 250	0
Markytor lekutrustning	34 620	17 956
	87 784	17 956

**4 Byggnader och mark****2013-12-31 2012-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år 2052
 Brandförsäkringsvärde Fullvärde
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	11 371 050	-4 981 354	-68 026 P	1989-2052	6 321 670
Ursprunglig mark	308 000				308 000
Byggnader	11 679 050	-4 981 354	-68 026		6 629 670

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Accumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	11 371 050	11 371 050
Anskaffningsvärde mark	308 000	308 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 679 050 11 679 050

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-859 847	-794 437
Årets avskrivningar enligt plan	-68 026	-65 410

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-927 873 -859 847

Accumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-4 121 507	-4 121 507
-------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-4 121 507 -4 121 507

Utgående bokfört värde

6 629 670 6 697 696

Taxeringsvärden byggnader	2 493 000	2 493 000
Taxeringsvärden mark	616 000	616 000
	3 109 000	3 109 000

Fastighetsbeteckning Karpen 21

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2013-12-31 2012-12-31**

Förutbetald va	275	6 555
Förutbetald försäkring	10 039	0
Förutbetald kabel-tv	4 769	4 636
Upplupna ränteintäkter	907	930
	15 990	12 121

**6 Bunden placering** **2013-12-31** **2012-12-31**

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,20%	2014-01-23	400 000	350 000
			400 000	350 000

7 Bank **2013-12-31** **2012-12-31**

Swedbank	1 012	1 003
Färs&Frosta transkonto	287 036	0
	288 047	1 003

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	654 999	573 679	-75 422	210 827
Disposition enl stämmobeslut			210 827	-210 827
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-87 784	87 784	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		161 000	-161 000	
Årets resultat				83 914
Belopp vid årets slut	654 999	646 895	62 189	83 914

9 Skulder till kreditinstitut **2013-12-31** **2012-12-31**

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Perstorp	4,75	Rörligt	R	80 000	450 000	530 000
Spintab (spafi)	4,01	2014-09-25	B	0	3 360 000	3 360 000
Spintab (spafi)	4,12	2015-09-25	B	0	1 870 000	1 870 000
Genomsnittsränta	4,22			80 000	5 680 000	5 760 000

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	80 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	320 000
Därefter uppgår skulden till	5 280 000

10 Fond för inre underhåll **2013-12-31** **2012-12-31**

Belopp vid årets ingång	1 183	4 425
Uttag under året	-561	-3 242
Utgående värde	622	1 183

**11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2013-12-31 2012-12-31**

Upplupen el	507	501
Förutbet månavgifter/hyror	71 254	52 622
Upplupna räntekostnader	51 827	51 856
Övriga interimskulder	9 750	9 750
Ber arvode för revision	6 963	6 700
	140 301	121 429

Perstorp
ort2014- 04 - 17
datum

Ann Karlsson

Viktoria Karlsson

Sara Anderberg-Hansen

Katarina Mårtensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Sven Uno Bruhn
Föreningsvald revisor

2014- 04 - 28

Lars Johansson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karpen i Perstorp för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Karpen i Perstorp för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

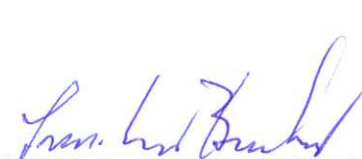
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Perstorp

28/4

2014


Sven Uno Bruhn
Av föreningen vald
revisor


Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor